

Nota Inspraak en Overleg

Samenvatting en beantwoording inspraak- en overlegreacties

Bestemmingsplan  
Delft Oost (Delftse Hout)

Gemeente Delft  
Vakteam Ruimtelijke Ordening  
31 maart 2011

## **Inleiding**

Het plangebied Delft Oost (Delftse Hout) omvat het gehele oostelijk grondgebied van de gemeente Delft. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen eens in tien jaar te worden herzien. Het bestemmingsplan is noodzakelijk om het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om in het kader van de Inspraakverordening mondelinge en schriftelijke inspraakreacties te geven. Van 7 december 2010 tot en met 17 januari 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen aan de Publieksbalie, Phoenixstraat 16. Dit is aangekondigd in de Delftse Post van 3 december 2010 en Delft op Zondag van 28 november 2010. Tevens is er op 10 januari 2011 een inspraakbijeenkomst gehouden. De presentielijst is getekend door 22 belangstellenden.

Tijdens de inspraakbijeenkomst waren deskundigen aanwezig voor het beantwoorden van vragen en het geven van nadere toelichting. Ook is bij een zogenoemd inspraakloket gelegenheid geboden mondeling inspraak op het voorgenomen plan te geven.

Tevens is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp naar verschillende overlegpartners gestuurd.

In deze nota zijn onder A alle overlegreacties en onder B de individuele schriftelijk ingediende inspraakreacties samengevat en beantwoord. De mondelinge reacties uit het verslag van de inspraakbijeenkomst zijn samengevat en beantwoord onder C.

## **Onderdeel A: overlegreacties**

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan op 8 december 2010 gestuurd naar de volgende overlegpartners:

1. Tennet Zuid-Holland
2. Evides
3. Stedin
4. VWS Pipeline Control b.v.
5. Hoogheemraadschap van Delfland
6. VROM-Inspectie
7. Veiligheidsregio Haaglanden
8. Gemeentebestuur Den Haag
9. Nederlandse Gasunie
10. Ministerie van Defensie
11. Gemeentebestuur Rijswijk
12. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
13. Veolia
14. Kamer van Koophandel Den Haag
15. Het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden
16. Gemeentebestuur Pijnacker-Nootdorp
17. Rijkswaterstaat
18. KPN
19. Provincie Zuid-Holland

De volgende instanties hebben niet gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Nederlandse Gasunie
2. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
3. Veolia

4. Kamer van Koophandel Den Haag
5. Het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden
6. Gemeentebestuur Pijnacker-Nootdorp
7. Rijkswaterstaat

De volgende instanties hebben medegedeeld geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben:

1. VWS Pipeline Control b.v.
2. Hoogheemraadschap van Delfland
3. VROM-Inspectie
4. Evides
5. Gemeentebestuur Den Haag
6. Gemeentebestuur Rijswijk

De volgende instanties hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan:

- A. 1. Tennet Zuid-Holland
- A. 2. Stedin
- A. 3. KPN
- A. 4. Veiligheidsregio Haaglanden
- A. 5. Provincie Zuid-Holland
- A. 6. Ministerie van Defensie

De ingekomen overlegreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

#### A.1 Tennet

##### Samenvatting

In het plangebied bevindt zich een ondergrondse 150 kV-verbinding. Er wordt in het plangebied rekening gehouden met deze verbinding en de belangen van Tennet zijn gewaarborgd. In het voorkomende geval dat inrichtingsplannen nabij de 150 kV-verbinding worden ontwikkeld, verzoekt Tennet om bij de nadere uitwerking te worden betrokken.

##### Antwoord

Het doel van artikel 20 'Leiding-Hoogspanning' is het beschermen van de hoogspanningsleiding, die in het plangebied ligt. Er sprake van een zogenaamde dubbelbestemming. Dit houdt in dat er naast de primaire bestemming 'Leiding-Hoogspanning' ook een secundaire bestemming ter plaatse geldt. Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemming zijn slechts toegestaan indien deze voldoen aan de bouwregels van de secundaire bestemming en een omgevingsvergunning is verleend. Alvorens een beslissing wordt genomen omtrent de voornoemde omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerders van de leidingen omtrent de vraag of de met de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leidingen onevenredig wordt geschaad. Tevens is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) vereist voor het roeren van de grond in de nabijheid van de leidingen. Ook voor deze vergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerders van de leidingen. De betrokkenheid van de beheerders van de leidingen is in het bestemmingsplan hiermee afdoende gewaarborgd.

##### Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

## A. 2 Stedin

### Samenvatting

In principe heeft Stedin geen bezwaar tegen het bestemmingsplan. Stedin geeft aan dat voor de energiebehoefte binnen het plangebied er rekening moet worden gehouden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation voor de distributie. Verder noemt Stedin een aantal voorwaarden waaraan bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen in dat geval moeten voldoen.

### Antwoord

Om aan de energiebehoefte te voorzien bestaat altijd de mogelijkheid om een transformatorstation c.q. gasstation te stichten. In een aantal gevallen stelt de gemeente voorwaarden op met betrekking tot de locatie en het uiterlijk van de voorziening. De door Stedin genoemde voorwaarden zullen in acht worden genomen.

### Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

## A. 3 KPN

### Samenvatting

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft geen consequenties voor de huidige infrastructuur van KPN. In de toekomst kan het ontwikkelen van nieuwbouw zoals het kinderdagverblijf en horecagelegenheid een noodzaak opleveren nieuwe infrastructuur aan te leggen. KPN vraagt dan rekening te houden met:

- Het creëren van tracés in openbare grond, in bermen en open verhardingen.
- Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting.

### Antwoord

Bij toekomstige ontwikkelingen zal in overleg nauwkeurig bekeken worden waar de tracés gepland worden en welke eisen met betrekking tot bomen en overige beplanting gesteld worden.

### Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

## A. 4 Veiligheidsregio Haaglanden

### Samenvatting

Veiligheidsregio Haaglanden heeft een scenariobeschrijving gegeven met betrekking tot de transport van gevaarlijke stoffen over de A13 en transportleiding voor kerosine. De Veiligheidsregio geeft aan zich ervan bewust te zijn dat het hier met name gaat om een bestaande situatie en in haar advies daar ook rekening mee gehouden en met het oog op de toekomst meerdere maatregelen geadviseerd. Om de risico's zoveel mogelijk te verkleinen worden de volgende adviezen gegeven:

A.4.1 er staat op de verbeelding een woongebouw binnen de belemmeringenstrook van de transportleiding voor kerosine ter hoogte van de Delfgauwseweg 242. Om een saneringssituatie te voorkomen wordt geadviseerd om afspraken te maken met de leidingeigenaar om de leiding veilig te stellen.

A.4.2 De twee hotels op bedrijventerrein Ypenburgse Poort zijn ten onrechte als horeca aangeduid op de verbeelding. Dit zou de aanduiding hotel moeten zijn.

A.4.3 Op het bedrijventerrein Ypenburgse Poort bevinden zich een aantal kwetsbare objecten aan een doodlopende weg. Zolang geen aanvullende informatie

betreffende het groepsrisico beschikbaar is, wordt aangeraden om geen uitbreiding van of met kwetsbare objecten mogelijk te maken.

A.4.4 Het kinderdagverblijf 'Grumpy' en Kids Playgrond/ het Speelspektakel bv, een kartbaan en twee hotels bevinden zich op een bedrijventerrein aan een doodlopende weg binnen het invloedsgebied van de transportroute gevaarlijke stoffen. Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn, is het van belang dat zij vooraf geïnformeerd worden over de verschillende gevaren en hoe daarbij te handelen.

A.4.5 In het plangebied is een minimaal aantal brandkranen aanwezig en er zijn een beperkt aantal opstelplaatsen. Bij nieuwbouw of herbouw binnen het plangebied zal de bluswatervoorziening nader bekeken moeten worden en in de bouwplanfase meegenomen moeten worden.

A.4.6 Om de bluswatervoorziening te borgen dienen sloten in het hele plangebied goed uitgebaggerd te worden.

A.4.7 De te-water-laad-plaatsen voor duikers dienen gehandhaafd te blijven. De twee in het plangebied voorkomende te-water-laadplaatsen kunnen op de verbeelding worden opgenomen.

A.4.8 De objecten op het bedrijventerrein Ypenburgse Poort liggen aan een doodlopende weg. Geadviseerd wordt om een tweede toegangsroute beschikbaar te maken.

A.4.9 De bereikbaarheid van hulpdiensten is in het plangebied beperkt. Om het plangebied beter te kunnen bereiken dienen toekomstige paden en bruggen bij aanleg of aanpassing van de infrastructuur te voldoen om hulpdiensten erover of er onder te kunnen laten rijden.

#### Antwoord

A.4.1 De beheerders van de transportleiding voor kerosine hebben aangegeven dat de leiding niet in gebruik is. De leiding zal verwijderd worden. Het is echter nog niet bekend wanneer dat zal gebeuren. De beheerder heeft aangegeven geen planologische bescherming te behoeven, wel hebben zij de wens uitgesproken de leiding op de verbeelding aan te geven.

A.4.2 De twee hotels worden op de verbeelding aangeduid met horeca. In de planregels is abusievelijk de aanduiding hotel genoemd. Deze zal als volgt worden gewijzigd: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een hotel. Hiermee is de begripsbepaling van hotel van toepassing.

A.4.3 Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen (met name LPG) over de Rijksweg A13. Hierin zullen de huidige en toekomstige kwetsbare objecten worden meegenomen en zal het groepsrisico worden berekend. De resultaten van dit onderzoek en daarmee de verantwoording van het groepsrisico zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

A.4.4 Voor wat betreft de risicocommunicatie en verbetering van de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten: deze hebben geen ruimtelijke invloed en kunnen dus niet worden verankerd in het voorliggende bestemmingsplan. Omdat de genoemde zaken wel van belang worden geacht voor de veiligheid in dit gebied zullen zij via andere sporen worden uitgezet.

A.4.5 Zoals voorgesteld door de Veiligheidsregio Haaglanden zal bij her- of nieuwbouw de bluswatervoorziening nader worden bekeken en in de bouwplanfase meegenomen worden.

A.4.6 Er is met het hoogheemraadschap van Delfland afgesproken dat eens in de acht jaar uitgebaggerd zal worden. Deze frequentie wordt voldoende geacht om de diepgang van de watergangen te waarborgen.

A.4.7 Voor het ontwerpbestemmingsplan wordt onderzocht of hiervoor een aanduiding op de verbeelding moet worden opgenomen.

A.4.8 De mogelijkheden tot het beschikbaar maken van een tweede toegangsroute voor het bedrijventerrein Ypenburgse Poort wordt onderzocht.

A.4.9 Zie onder A.4.4

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

#### A.5 Provincie Zuid Holland

Samenvatting

A.5.1 Uit de plantoelichting blijkt niet of overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder. Aangegeven dient te worden hoe het advies van de waterbeheerder is verwerkt in de voorschriften (regels) en de plankaart (verbeelding).

A.5.2 Verder dient in de bestemming 'Water' te worden toegevoegd dat werkzaamheden in afwijking van de bouwvoorschriften alleen zijn toegestaan met schriftelijke toestemming van de waterbeheerder.

A.5.3 De plannen van het slopen van aanwezige schuren en het terugbouwen van een woonhuis met daarin een kinderdagverblijf is in strijd met artikel 2 lid 2 onder a van de verordening Ruimte. Dit artikel staat één compensatiewoning toe indien er 5.000 m<sup>2</sup> glas of 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In de onderhavige situatie zal er in totaal 605 m<sup>2</sup> worden gesloopt aan schuren en houtbebouwing, hetgeen een forse afwijking is van de Ruimte voor Ruimteregeling.

Antwoord

A.5.1 Op 9 maart 2010 heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Delfland. Het advies van het Hoogheemraadschap is overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan zal de wijze waarop het advies van het Hoogheemraadschap is overgenomen worden toegelicht.

A.5.2 In de bestemming Water zal een regel worden opgenomen dat bij afwijking van de bouwregels schriftelijke toestemming van de waterbeheerder nodig is.

A. 5.3 Het is juist dat er sprake is van strijdigheid met artikel 2 lid 2 onder a van de verordening Ruimte. In de verordening Ruimte is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor artikel 2 lid 2 onder a. In het voorontwerp geeft de gemeente aan dat voor de ontwikkeling aan de Klein Delfgauw 59a deze ontheffing vereist is en dat deze ook aangevraagd zal worden.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

#### A.6. Ministerie van Defensie

Samenvatting

Het Ministerie van Defensie heeft aangegeven dat de in het plangebied voorkomende kerosineleiding niet in gebruik is en behoeft daarom geen planologische bescherming. De leiding zal worden verwijderd. Wel is het verzoek om de leiding aan te geven op de verbeelding.

Antwoord

In het voorontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming "Leiding – Brandstof" opgenomen. Door de bijbehorende regels wordt de leiding planologisch beschermd. Nu deze bescherming niet meer nodig is, zal de dubbelbestemming worden verwijderd. Door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van leiding-brandstof' zal de kerosineleiding op de verbeelding worden aangegeven.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

## Onderdeel B: schriftelijke inspraakreacties

De schriftelijke inspraakreacties worden hieronder weergegeven. De naw-gegevens worden niet weergegeven aangezien deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens. De inspraakreacties hebben daarom een nummer gekregen, daarnaast is de datum weergegeven van de ingekomen reactie.

1. nummer 8, ingekomen 5 januari 2011
2. nummer 9, ingekomen 5 januari 2011
3. nummer 10, ingekomen 28 december 2010
4. nummer 11, ingekomen 14 januari 2011
5. nummer 12, ingekomen 14 januari 2011
6. nummer 13, ingekomen 14 januari 2011
7. nummer 14, ingekomen 12 januari 2011
8. nummer 15, ingekomen 14 januari 2011
9. nummer 16, ingekomen 14 januari 2011
10. nummer 17, ingekomen 11 januari 2011
11. nummer 18, ingekomen 10 januari 2011
12. nummer 19, ingekomen 12 januari 2011
13. nummer 20, ingekomen 17 januari 2011
14. nummer 21, ingekomen 18 januari 2011
15. nummer 22, ingekomen 18 januari 2011

### B.1

#### Samenvatting

B.1.1 Intensieve recreatie zal zorgen voor een ernstige verstoring van de bestaande flora en fauna in de Hertenkamp en het Arboretum/Heempark. De Hertenkamp zou, gelet op zijn belangrijke natuur- en cultuurhistorische waarden, in zijn geheel de bestemming 'Natuur' moeten krijgen.

B.1.2 Ook zou het voormalige Combiwerkterrein de bestemming 'Natuur' moeten krijgen.

B.1.3 Aan het aan de westzijde van de Hertenkamp grenzende bedrijventerrein, zouden binnen de bestemmingsregels nadere regels omtrent de bouwhoogte en situering van bouwvolumes gesteld moeten worden.

B.1.4 Het Arboretum/Heempark is een van de belangrijkste Delftse Groene Parels. De daar aanwezige biotopen fungeren als bron voor de biodiversiteit van de hele Delftse Hout. Daarom zou het Arboretum/Heempark de bestemming Natuur moeten krijgen en de andere terreinen binnen het cluster zouden de bestemming 'Maatschappelijk' moeten krijgen, om de wisselwerking van de daar voorkomende instellingen te versterken. De bestemming Maatschappelijk zou binnen dit cluster gerelateerd moeten zijn aan de Natuur- en Milieueducatie.

#### Antwoord

B.1.1 De keuze voor de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Recreatie, Groen en Natuur is enerzijds gelegen in het vigerende bestemmingsplan en anderzijds in de gebiedsvisie Delftse Hout. De gebiedsvisie gaat uit van clusters met verschil in sfeer, programma en gebruiksintensiteit<sup>1</sup>. Voor deze bestemmingen is het verschil in gebruiksintensiteit omschreven. De bestemming Recreatie is bedoeld voor intensieve recreatieve functies. Binnen de bestemming Groen worden de bestaande natuur- en groenwaarden beschermd en biedt daarnaast mogelijkheid voor extensieve recreatie. In de bestemming Natuur ligt de nadruk op (behoud en herstel van) natuurwaarden.

De Hertenkamp heeft in het vigerende bestemmingsplan Delft Oost (1997) de bestemming Recreatieve doeleinden, park. In het nieuwe bestemmingsplan is dit, conform het feitelijk gebruik vertaald in de bestemming Groen. Binnen de

---

<sup>1</sup> Gebiedsvisie Delftse Hout (2008), pagina 33

bestemming Groen is extensieve recreatie toegestaan. Hiermee wordt beoogd dat de Hertenkamp enerzijds gebruikt kan worden als park en anderzijds de natuur- en groenwaarden behouden blijven. De te behouden waarden van de Hertenkamp zijn hiermee afdoende gewaarborgd. Het Arboretum/Heempark zal gezien de hoge natuurwaarden, waaronder een veelvoud aan orchideeën, muurplanten en een unieke collectie aan bomen, de bestemming Natuur krijgen.

Met betrekking tot intensieve recreatie wordt opgemerkt dat het Hertenkamp de bestemming Groen heeft; hier is slechts extensieve recreatie mogelijk. Het Arboretum/Heempark zal gezien de hoge natuurwaarden de bestemming Natuur krijgen.

B.1.2 Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt in beginsel uitgegaan van de bestaande bestemmingen. Op de voormalige Combikassen ligt, conform het vigerende bestemmingplan, de bestemming Maatschappelijk met een specifieke aanduiding 'kwekerij'. Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de bestemming te wijzigen in Groen of Recreatie.

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, omdat de Combikassen er nog staan en daardoor een (afwijkende) bestemming niet bij recht (direct) kan worden toegestaan. Voor de locatie Combiwerkterrein wordt momenteel gewerkt aan een ontwikkelingsvisie, waarbij het uiteindelijke resultaat een koppeling zal zijn tussen natuur en recreatie. Zie ook antwoord B.1.1.

B.1.3 Op het bedrijventerrein zijn de maximale bouwhoogten aangegeven op de verbeelding. Ook zijn er bouwvlakken opgenomen met een maximale bebouwingspercentage. Situering van bebouwing moet plaatsvinden binnen het bouwvlak. Dit betekent dat het bouwvlak bebouwd mag worden tot ten hoogste het op de verbeelding opgenomen percentage (op maaiveld). Door het maximaliseren van zowel de bouwhoogte als het bebouwingspercentage zijn ook de bouwvolumes gemaximaliseerd.

B.1.4 In het vigerende bestemmingsplan Delftse Poort 1991 heeft het Arboretum/Heempark de bestemming Recreatieve doeleinden met natuurwaarde. Het Arboretum/Heempark zal gezien de hoge natuurwaarden de bestemming Natuur krijgen, zie ook B.1.1.

De bestemmingen Natuur, Groen, Water en Maatschappelijk bieden voldoende mogelijkheid om de bestaande wisselwerking tussen deze instellingen te borgen.

## Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

## B.2

### Samenvatting

B.2.1 In de doelstelling van het bestemmingsplan is er tegenstrijdigheid. In het bestemmingsplan wordt er enerzijds gesteld dat er gestreefd wordt naar behoud van ecologische waarden en anderzijds zal intensieve recreatie in het gebied worden gestimuleerd. Er zal een wakeboardingbaan worden aangelegd. Deze baan past visueel niet in het open en landschappelijke karakter van de Delftse Hout. Verder zal de baan een bedreiging vormen voor de vogelstand. Voorts zal de baan hinder opleveren voor de water- en oeverrecreant.

B.2.2 De wens in de Gebiedsvisie van 20 augustus 2008 om een extra verbinding in noord-zuid richting door het weiland aan te leggen hoort hier niet thuis. Er zijn al paden aangelegd in noord-zuid richting, die een nadelige invloed hebben op de weidevogelstand. Ook het plaatsen van knotwilgen zal een nadelige invloed hebben op de weidevogelstand. Een helofytenfilter in het gebied zal funest zijn voor de weidevogels en steltlopersoorten, die in het plasdrasgebied foerageren. Bovendien heeft het Hoogheemraadschap Delfland aangegeven de plas te gaan uitbaggeren om de blauwalg te bestrijden. Inspreker is van mening dat in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan terecht wordt erkend dat de voormalige vuilstort een



grote waarde heeft voor vogels, zoogdieren en paddenstoelen. Deze waarden kunnen behouden blijven door grote ingrepen te vermijden, een 'glooiend bloesempark' zou de natuurontwikkeling teniet doen. Het ruiterspad moet met zorg worden aangelegd zodat de natuurwaarden niet aangetast worden. In dit kader zouden gerooide bomen niet opgeruimd moeten worden. Ook het toevoegen van nieuwe plantensoorten als Rododendrongroepen draagt niet bij tot de ecologische waarde van het park.

B.2.3 Het verbinden van de Hoflaan met de rijksweg A13 zal een funeste invloed hebben op dit deelgebied.

B.2.4 Er zou een verbod moeten gelden voor loslopende honden in de Hertenkamp voor het hele jaar en het hele plangebied, aangezien de loslopende honden de vogelstand aantasten en overlast opleveren voor wintergasten.

B.2.5 De voormalige Combikassen zouden de bestemming Natuur moeten krijgen.

#### Antwoord

B.2.1 Er zijn deelgebieden benoemd, bedoeld voor bestaande intensieve dagrecreatie. Vooral nog is er geen wakeboardbaan opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, hierover is nog geen duidelijkheid, noch is hierover een besluit genomen. In de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal inzake de wakeboardbaan een definitief standpunt worden ingenomen. Zie ook antwoord B.1.1.

B.2.2 De Gebiedsvisie biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen en is daarmee geen pasklaar ontwerp<sup>2</sup>. De Gebiedsvisie is een kijkje in de toekomst voor de komende 20 jaar en is geen vastomlijnd geheel. De punten die aangedragen zijn over de gebiedsvisie hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar kunnen in de vervolgfase van het inrichtingsplan Delftse Hout worden meegenomen. In het inrichtingsplan zullen op basis van de dan geldende inzichten nieuwe afwegingen worden gemaakt.

B.2.3 Met betrekking tot het verbinden van de Hoflaan met de A13 kan worden gemeld dat in het bestemmingsplan geen verkeersruimte is gereserveerd om een verbinding tussen Hoflaan en rijksweg A13 te kunnen realiseren. De gemeente is momenteel niet voornemens om het zogenoemde Hoflaantracé aan te leggen.

B.2.4 Een verbod voor loslopende honden in het plangebied is een onderwerp van de Algemene Plaatselijke Verordening en kan niet worden betrokken in een bestemmingsplanprocedure.

B.2.5 Zie antwoord B.1.2.

#### Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

### B. 3

#### Samenvatting

Een wakeboarding is niet geoorloofd in de Delftse Hout vanwege de ecologische waarde van het bestemmingsplangebied.

#### Antwoord

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt in beginsel uitgegaan van de bestaande situatie. Vooral nog is er geen wakeboardbaan opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, hierover is nog geen duidelijkheid, noch is hierover een besluit genomen. In de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal inzake de wakeboardbaan een definitief standpunt worden ingenomen. Zie ook antwoord B.1.1 en B.2.1.

---

<sup>2</sup> Gebiedsvisie Delftse Hout (2008), pagina 49

## Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

### B. 4

#### Samenvatting

Als gevolg van de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan zal inspreker financiële schade leiden. Op de gronden waarop inspreker een bedrijf (Raceplanet) exploiteert is onder het vigerende bestemmingsplan 'Delft Oost' artikel 10 'Bedrijfs- en sportdoeleinden' van toepassing. In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat 'gronden die op de kaart zijn aangewezen voor 'bedrijfs- en sportdoeleinden zijn bestemd voor: C een hotel. Hieruit blijkt dat de gronden die op de kaart zijn aangewezen voor bedrijfs- en sportdoeleinden ook bestemd kunnen worden voor onder andere een hotel. In het vast te stellen bestemmingsplan 'Delft Oost (Delftse Hout)' is op de gronden waarop Raceplanet is gevestigd artikel 5 'Bedrijventerrein' van toepassing. Onder sub C van de doeleindenomschrijving van dit artikel is opgenomen dat een hotel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hotel'. Op het perceel van Bleekemolen is deze aanduiding niet opgenomen, waardoor op deze gronden geen hotel is toegestaan. Dit is in strijd met een clause opgenomen in de erfpachtovereenkomst dat 'bij bedrijfsbeëindiging in de toekomst is de bestemming volgens het dan geldende bestemmingsplan maatgevend; is op dat moment een commercieel-recreatieve bestemming uit bedrijfseconomische redenen doch volgens het dan geldende bestemmingsplan wel vereist, dan biedt de rechthebbende het registergoed gedurende een periode van 6 maanden op de commercieel-recreatieve markt aan; wordt binnen deze periode het registergoed niet verkocht/verhuurd (ondanks aantoonbare inspanningen van de zijde van de rechthebbende), dan treden partijen in overleg over de dan ontstane situatie.

#### Antwoord

Het is niet juist dat het huidige bestemmingsplan hotels toe staat. Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan mag op het bedrijfsterrein "een hotel" worden gevestigd. Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat met "een hotel" één hotel is bedoeld. Van deze mogelijkheid is reeds gebruik gemaakt. Het is dus niet juist dat het op grond van het huidige bestemmingsplan mogelijk is om op het perceel van Raceplanet een hotel te vestigen. Naar aanleiding van het verzoek van de inspreker zal wel worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om op het bedrijfsterrein de vestiging van nieuwe hotels mogelijk te maken. Bij dat onderzoek zal het onder meer gaan om de verkeersaantrekkende werking en de gevolgen voor het milieu. Raceplanet ligt langs A13, dit is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Over deze route worden onder andere brandbare vloeistoffen, brandbare gassen, toxische vloeistoffen en gassen vervoerd. Ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan was er nog geen wettelijke verplichting om onderzoeken uit te voeren in het kader van externe veiligheid. Met de inwerkingtreding van het Bevi op 13 februari 2009 is een verplichting ontstaan om bij het opstellen van een bestemmingsplan het groepsrisico te onderzoeken. Een hotel is beperkt kwetsbaar object in de zin van het Bevi. Er moet onderzoek verricht worden om te bepalen welke gevolgen het toevoegen van een hotelfunctie zal hebben voor het groepsrisico. Afhankelijk van de uitkomsten van de onderzoeken en het horecabeleid van de gemeente, zal worden gekeken of een hotelfunctie kan worden toegestaan. In de vervolgfase van het bestemmingsplan zullen deze onderzoeken worden uitgevoerd.

## Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

### B. 5

## Samenvatting

B.5.1 Windsurfvereniging, W.S.D. Plané, heeft in voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Het is wenselijk om de windsurfvereniging de bestemming 'Sport' te geven, aangezien W.S.D. Plané een sportkantine heeft.

B.5.2 Aangezien het verenigingsgebouw groot onderhoud behoeft en ook nog moet voldoen aan de eisen van de moderne tijd is het wenselijk om het bebouwingspercentage, zoals opgenomen in het voorontwerp, te verhogen van 75% naar 80%.

B.5.3 In het voorontwerpbestemmingsplan is niet duidelijk aangegeven of de bestemming van de Grote Plas van de Delftse Hout water blijft of dat er commerciële activiteiten op de plas zullen worden toegestaan. Dit is belangrijk aangezien andere (commerciële) activiteiten gevolgen kunnen hebben voor de core business van de surfvereniging, namelijk lesgeven.

B.5.4 Verder is de gasopslag horende bij het pand van de surfvereniging niet aangegeven op de verbeelding.

B.5.5 Daarnaast zouden de slagboom die het recreatieterrein afsluit en het parkeerterrein horende bij het verenigingsgebouw aangegeven moeten worden op de verbeelding en in de regels specifiek benoemd moeten worden.

B.5.6 Tot slot zouden de hondenuitlaatstrook en het naaktstrand elders gesitueerd moeten worden.

## Antwoord

B.5.1 Gelet op het feitelijk gebruik is er geen bezwaar om de windsurfvereniging de bestemming 'Sport' te geven.

B.5.2 Om de onderhoudsmogelijkheden mogelijk te maken, zullen zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak worden vergroot. Het hieraan gekoppelde bebouwingspercentage zal 60% bedragen, dit komt overeen met de voorgestelde 80%. Door de vergroting van het bouwvlak worden de bouwmogelijkheden per saldo vergroot.

B.5.3 In het voorontwerp heeft de Grote Plas de bestemming 'Water' gekregen. Binnen deze bestemming is waterrecreatie toegestaan. Een bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het al dan niet toestaan van commerciële ondernemingen kan niet bij een bestemmingsplanprocedure worden betrokken.

B.5.4 Voor het ontwerpbestemmingsplan zal worden onderzocht of het noodzakelijk is om de gasopslag op de verbeelding aan te duiden.

B.5.5 In de bestemmingsregel is opgenomen dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere bijbehorende voorzieningen. Onder bijbehorende voorzieningen wordt bedoeld: voorzieningen die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. Hieronder vallen de slagboom en het parkeerterrein. Het toestaan van deze voorzieningen is binnen het bestemmingsplan afdoende geregeld.

B.5.6 De hondenuitlaatstrook en het naaktstrand zijn onderwerpen van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Delft en kunnen niet worden betrokken bij het bestemmingsplan.

## Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan

## B.6

### Samenvatting

B.6.1 Intensieve recreatievormen acht indiener in strijd met de in de Delftse Hout voorkomende natuurwaarden en zal deze beschadigen. Verder wordt er verzocht af te zien van de plannen om een wakeboardingbaan aan te leggen in de Delftse Hout.

B.6.2 Er zou ook een verordening moeten komen om honden aan de lijn te houden

en er zou handhavend opgetreden moeten worden. Er zouden niet-storende hondenuitlaatplekken moeten worden aangewezen.

B.6.3 Tevens geeft indiener aan dat het niet in gebruik zijnde kassencomplex de bestemming Natuur zou moeten krijgen.

B.6.4 Voorts is indiener van mening dat de aanleg van een helofytenfilter om de waterkwaliteit van de Grote Plas te verbeteren en de blauwalg te bestrijden ten koste zal gaan van de waterkwaliteit en funest zal zijn voor de weidevogels en steltlopers. In het belang van de weidevogels is het niet raadzaam om noord-zuid paden aan te leggen in de Bieslandse Bovenpolder. Het plaatsen van knotwilgen is geen goed idee, omdat het predatie zou bewerkstelligen. De vuilstort heeft grote waarden voor paddenstoelen, vogels en zoogdieren. Indiener stelt voor dit zoveel mogelijk in de natuurlijke manier te laten ontplooiën. Een ruitpad moet met zorg worden aangelegd en aanplant van rododendrongroepen in het Hertenkamp hoort niet bij de ecologische waarden.

B.6.5 Indiener vraagt zich af of er een mogelijkheid is om de lichthinder van Ikea te verminderen.

Antwoord

B.6.1 Zie antwoord B.1.1 en B.3.

B.6.2 De plaats van hondenuitlaatplekken is een onderwerp van de Algemene Plaatselijke Verordening en kan niet worden betrokken bij een bestemmingsplanprocedure.

B.6.3 Zie antwoord B.1.2.

B.6.4 Deze punten hebben betrekking op de gebiedsvisie en niet op het bestemmingsplan, zie antwoord B.2.2.

B.6.5 Ikea ligt niet in het plangebied. Verder is het van belang dat het hier om een bestaande functie gaat. Het bestemmingsplan kan niet worden ingezet om lichthinder van Ikea te verminderen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

## B. 7

Samenvatting

B.7.1 Indiener is van mening dat de definitie van bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van de definitie van het vigerende bestemmingsplan.

B.7.2 Tevens ontbreekt in het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid van een dienstwoning bij de Hertenhurst.

B.7.3 Tevens verzoekt indiener een goothoogte van 5,5 meter op te nemen op de verbeelding.

Antwoord

B.7.1 De gehanteerde wijze van meten van de bouw- en goothoogte zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan is landelijk verplicht. Hierdoor is er geen ruimte voor de gemeente om andere definities te hanteren.

B.7.2 De dienstwoning bij de Hertenhurst is wel opgenomen in de planregels onder artikel 8 lid1 onder c; ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Per abuis is de aanduiding echter niet opgenomen op de verbeelding. Dit zal worden aangepast.

B.7.3 Conform het vigerende bestemmingsplan wordt de goothoogte van de Hertenhurst aangepast op 4,5 meter. Hierboven is een kap toegestaan van 5 meter. De nokhoogte komt hierdoor neer op 9,5 meter.

## Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

### B. 8

#### Samenvatting

B.8.1 De sloot langs het Houtpad heeft in het voorontwerp de bestemming Water.

Indiener wil dit graag gewijzigd zien in de bestemming Recreatie met functieaanduiding 'kampeerterrein'. Deze sloot heeft namelijk geen functie in de waterhuishouding van het gebied en is op eigen grond en eigen initiatief aangelegd.

B.8.2 Indiener is verder van mening dat het bouwvlak groter zou moeten zijn op de verbeelding; het zou voor het gehele terrein moeten gelden. In de huidige situatie is het bouwen van bijvoorbeeld een sanitaire voorziening niet mogelijk.

B.8.3 Verder verzoekt indiener om het bebouwingspercentage naar 25% te verhogen, zodat er beter ingespeeld kan worden op de vraag naar luxe verhuurtenten.

B.8.4 Verder staat er in de regels niets over een receptiegebouw/winkel en sanitair gebouw. Deze vallen onder bijbehorende voorzieningen, maar kan mogelijk duidelijker worden weergegeven.

B.8.5 Verder heeft indiener een aantal tekstuele wijzigingen.

#### Antwoord

B.8.1 De aangelegde watergang is niet aangesloten op de bestaande waterstructuur in het gebied. De waterbergingsopgave in het gebied is ook op orde. Het toevoegen van oppervlaktewater is daarom geen eis voor dit gebied. Derhalve zal conform het verzoek van indiener, de bestemming worden gewijzigd in Recreatie met functieaanduiding 'kampeerterrein'.

B.8.2 Naar voren is gekomen dat, per abuis, een deel van het kampeerterrein niet binnen het bouwvlak was opgenomen. Dit zal worden aangepast, zodat de bebouwingmogelijkheden ook zullen gelden voor dit gedeelte van het kampeerterrein.

B.8.3 Aangezien er steeds meer ruimte nodig is om te kamperen (privacy, grotere uitrusting, meer spullen etc.) wordt meegewerkt aan een verruiming van het bebouwingspercentage. Echter te intensieve bebouwing is niet gewenst gezien het karakter van het gebied. Hiertoe wordt in de vervolgfase nader bekeken of aantallen en/of omvang per eenheid moet worden vastgelegd.

B.8.4 Het is juist dat het receptiegebouw/ winkel en sanitaire voorzieningen vallen onder bijbehorende voorzieningen. Deze functies worden opgenomen in de bijbehorende voorzieningen in de bestemmingsregel.

B.8.5 De tekstuele wijzigingen zullen worden overgenomen.

## Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

### B. 9

#### Samenvatting

B.9.1 Indiener is van mening dat, ondanks de realisatie van een wakeboardbaan niet in het voorontwerp genoemd is, dit plan nog steeds actueel is bij de gemeente. Indiener heeft bezwaren tegen de wakeboardbaan. De baan past visueel niet in de landschappelijke omgeving en werkt beperkend voor en wijkt af van de gebruikelijke extensieve en rustige recreatievormen rondom de plas. Bovendien is er nauwelijks ruimte beschikbaar voor andere vormen van recreatie, dan de nu voorkomende. Ook vormt de baan een bedreiging voor de op de plas verblijvende vogels.

B.9.2 Verder is indiener van mening dat de Grote Plas nu openbaar gebied is en dat er hierop geen private onderneming thuishoort.

Antwoord

B.9.1 Zie antwoord B.1.1, B.2.1 en B.3.

B.9.2 Zie antwoord B.5.3.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

## B. 10

Samenvatting

B.10.1 Indiener is van mening dat de bestemming van de voormalige Combikassen Groen/ Park zou moeten zijn.

B.10.2 Het is voor het behoud van de natuurwaarden van essentieel belang dat honden aangelijnd blijven in de Hertenkamp.

B.10.3 Verder is indiener van mening dat een recreatieve activiteit als wakeboarden een bedreiging vormt voor de in het plangebied voorkomende bedreigde diersoorten.

B.10.4 Er vinden in het gebied activiteiten plaats als reuzevliegeren en kamperen. Ook is er lichthinder van de Ikea. Deze factoren zorgen ervoor dat het aantal weidevogels terugvalt. Ook zou er geen helofytenfilter geplaatst moeten worden om het water van de Grote Plas te reinigen. Een ruitepad moet zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en zou een naam voor de voormalige vuilstort welkom zijn.

Antwoord

B.10.1 Zie antwoord B.1.2. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt in beginsel uitgegaan van de bestaande situatie. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Groen of Recreatie. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal worden gekeken welke bestemming wenselijk is.

B.10.2 Het aanlijnen van honden is een onderwerp van de Algemene Plaatselijke Verordening en kan niet in een bestemmingsplanprocedure worden betrokken.

B.10.3 Zie antwoord B.1.1, B.2.1 en B.3.

B.10.4 In recreatie- en natuurgebied Delftse Hout is enerzijds ruimte voor in- en extensieve recreatieve functies, en anderzijds zijn er specifieke locaties benoemd waar de nadruk ligt op natuur- en groenwaarden, waaronder weidevogelgebied. Evenwicht tussen beide functies zal altijd het uitgangspunt zijn. Met betrekking tot lichthinder van de Ikea wordt opgemerkt dat Ikea niet in het plangebied ligt. Het bestemmingsplan kan niet worden ingezet om lichthinder van de Ikea te verminderen.

Het helofytenfilter en de inpassing van het ruitepad hebben betrekking op de gebiedsvisie en niet op het bestemmingsplan. Zie antwoord B.2.2 en B.6.5.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

## B. 11

Samenvatting

Indiener verwijst naar een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Indiener wil graag het volgende gewijzigd zien op de verbeelding en in het bestemmingsplan:

De bestemming 'Wonen' dient op de verbeelding te worden vermeld in het bijbehorende bouwvlak.

De specifieke bestemming 'Maatschappelijk' met benoeming 'kinderdagverblijf' dient op de verbeelding vermeld te worden in het bijbehorende bouwvlak. Er dient een bouwvlak te worden ingetekend met als bouwaanduiding 'bijgebouw' ten behoeve van berging van speelartikelen voor het kinderdagverblijf. Verder dient er een bouwvlak te worden ingetekend ten behoeve van fietsenstalling. Tot slot ontbreekt een bouwvlak van een bestaand buitenhok op de verbeelding.

Antwoord

De bestemming 'Wonen' geldt voor het hele bestemmingsvlak. Binnen deze woonbestemming is ook een kinderdagverblijf toegestaan. Dit gebruik is middels de functieaanduiding 'maatschappelijk' mogelijk gemaakt. Achterliggende gedachte hiervan is dat er wat maatschappelijke functies betreft, slechts een kinderdagverblijf is toegestaan. Het opnemen van de specifieke bestemming 'Maatschappelijk' strookt niet met deze achterliggende gedachte, omdat met het opnemen van de specifieke bestemming ook ander gebruik voor maatschappelijke doeleinden wordt toegestaan dan een kinderdagverblijf.

Het bijgebouw; de berging, de fietsenstalling en buitenhok zullen op passende wijze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

#### B. 12

Samenvatting

Op de verbeelding is een leegstaande schuur aangegeven als paardenstal. Deze schuur is niet meer in gebruik als paardenstal en indiener zou graag hierin een sauna plaatsen ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bed and breakfast. Indiener wil graag dat de aanduiding horeca op de verbeelding wordt opgenomen.

Antwoord

Aangezien de leegstaande schuur niet meer gebruikt wordt als paardenstal zal de functieaanduiding worden verwijderd van de verbeelding en bestemmingsregels. Omdat de schuur een bijgebouw is, zal deze als zodanig worden aangegeven op de verbeelding. Een bijgebouw staat in functioneel opzicht ten dienste van de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies. Gelet hierop kan de sauna in het bijgebouw worden geplaatst en is het opnemen van de functieaanduiding 'horeca' op de verbeelding niet aan de orde.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

#### B. 13

Samenvatting

Indiener heeft een agrarisch bedrijf in Klein Delfgauw. Door natuurplannen in De Balij raakt het bedrijf gedwongen zijn eigendomspercelen (buiten de gemeente Delft) kwijt, waardoor het bedrijf gedwongen moet verhuizen. Het perceel verliest daarmee haar functie en het ligt niet in de lijn der verwachting dat een andere veehouder zich hier zal hervestigen. Indiener verzoekt derhalve het perceel de bestemming Wonen toe te kennen en op de verbeelding een bouwvlak op te nemen voor tenminste drie wooneenheden. De eventueel overige agrarische bebouwing zal worden gesloopt. De wooneenheden sluiten aan bij de omliggende bebouwing en er zal met de bouw van de woningen een aanmerkelijke verbetering tot stand worden gebracht voor de directe omgeving.

Verder is indiener van mening dat binnen de regels van het plan onvoldoende vrijstellingen en wijzigingsregels zijn opgenomen voor vrijkomende agrarische

bebouwing.

Antwoord

De Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland dient als uitgangspunt voor het bepalen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Klein Delfgauw ligt buiten de bebouwingscontouren, zoals benoemd in deze verordening. Verstedelijking (nieuwvestiging of uitbreiding) buiten deze contouren, zoals het toevoegen van woningen, is op basis van deze verordening in beginsel niet toegestaan. Voorzover dat mogelijk is gelden strikte regels waar de gemeente aan is gehouden. De algemene regel (ruimte voor ruimte) is dat per 1.000 m<sup>2</sup> te slopen opstallen; (voormalige) agrarische bebouwing, één wooneenheid mag worden gerealiseerd. Voor het mogelijk maken van drie wooneenheden zal 3.000 m<sup>2</sup> bebouwing moeten worden gesloopt. Aangezien dat hier niet aan de orde is, kan aan dit verzoek geen medewerking worden verleend. Daarnaast is behoud van de hoofdbebouwing vereist, aangezien het een gemeentelijk monument betreft. Onderzocht wordt of de bestemming conform het bestaande gebruik kan worden gewijzigd in Wonen.

Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

## B.14

### Samenvatting

B.14.1 Indiener geeft aan dat drie parken in de Delftse Hout de bestemming Groen hebben, maar dat deze naar zijn mening de bestemming Natuur met extensieve recreatie zou moeten hebben. Het gaat om de parken: De Hertenkamp inclusief het voormalige Combiwerkterrein, het Arboretum/Heempark en het Heuvelpark. Het onderscheid tussen de bestemmingen Groen, Natuur en Natuur met extensieve recreatie zou hierdoor scherper gesteld worden. Binnen de bestemming Groen staat recreatie voorop met natuurwaarden als nevenfunctie. Binnen de bestemming Natuur zou vanwege de kwetsbaarheid van de natuur toegang verboden moeten zijn. Binnen de bestemming Natuur met extensieve recreatie staan natuurwaarden voorop met extensieve recreatie als nevenfunctie. Een dergelijke bestemmingswijziging legt de nadruk op het versterken van de identiteit van elk van de drie parken.

B.14.2 Verder is indiener van mening dat de bestemming Wonen van het Oude Gemaal gewijzigd zou moeten worden in de bestemming Natuur of Maatschappelijk. In de waterkelder van dit gemaal bevindt zich een kolonie watervleermuizen en op de muur van de inlaat van de waterkelder komen bijzondere muurflora zoals tongvarens voor. De aanwezigheid van deze te beschermen natuurwaarden verhoudt zich niet goed met de bestemming Wonen. Bovendien is het aangewezen als gemeentelijk erfgoed en het gebouw bevat een gemaal dat door het Hoogheemraadschap als cultureel erfgoed is aangewezen. Indiener is in overleg met het Hoogheemraadschap over een nieuwe bestemming van het gebouw. Hierbij wordt er gedacht aan zowel het versterken van de natuurwaarden als het inrichten van het gebouw als een educatieve ruimte.

B.14.3 In de Gebiedsvisie is voorgesteld om de overmatige hoeveelheid parkeerterreinen in de Delftse Hout te concentreren langs de A13 en die locaties weer een groene bestemming te geven.

B.14.4 In de Delftse Structuurvisie 2030 zijn de Korftlaan, Aan 't Verlaat/Tweemolentjeskade en Noordeindseweg aangewezen als groene vingers. In het voorontwerp staat verder dat het versterken van deze groene vingers is mogelijk binnen de bestemmingen in dit bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om in de omschrijving van de diverse bestemmingen de functie 'versterken groene vingers' wordt opgenomen.



Antwoord

B.14.1 De keuze voor de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Recreatie, Groen en Natuur is enerzijds gelegen in het vigerende bestemmingsplan en anderzijds in de gebiedsvisie Delftse Hout. De gebiedsvisie gaat uit van clusters met verschil in sfeer, programma en gebruiksintensiteit<sup>3</sup>. Voor deze bestemmingen is het verschil in gebruiksintensiteit omschreven, zie ook antwoord B.1.1 en B.1.2.

De Hertenkamp heeft in het vigerende bestemmingsplan Delft Oost de bestemming Recreatieve doeleinden, park. In het nieuwe bestemmingsplan is dit, conform het feitelijk gebruik, vertaald in de bestemming Groen. Binnen de bestemming Groen is extensieve recreatie toegestaan.

Het Heuvelpark heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Recreatieve doeleinden, openluchtvoorzieningen. Hier vindt ook extensieve recreatie plaats, zoals mountainbiken. Gelet op de natuurwaarden en het feitelijk gebruik, op basis van de voorgaande definitie, is het Heuvelpark bestemd als Groen.

Het Arboretum/Heempark zal gezien de hoge natuurwaarden, waaronder een veelvoud aan orchideeën, muurplanten en een unieke collectie aan bomen, de bestemming Natuur krijgen. Binnen de bestemming Groen en Natuur staan de natuur- en groenwaarden voorop.

B.14.2 Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt in beginsel uitgegaan van de bestaande bestemmingen. Het is ongebruikelijk en ook niet wenselijk een bestemming te wijzigen als de eigenaar er daar niet om vraagt. Dat zou immers een grond voor planschade kunnen zijn. Het oude, buiten gebruik gestelde gemaal is in februari 2010 aangewezen als gemeentelijk monument. Tijdens de procedure is overleg geweest met de eigenaar. Er is toen besloten om de woonbestemming, die geldt in het vigerende bestemmingsplan, te continueren in het nieuwe bestemmingsplan. Het gemaal heeft door de aanwezigheid van de vleermuizen in de waterkelder hoge natuurwaarden. Om deze natuurwaarden te beschermen zal een functieaanduiding natuur worden opgenomen. Deze aanduiding heeft alleen betrekking op de kelder, waarin vleermuizen voorkomen.

B.14.3 Uit de gebiedsvisie komt de wens naar voren om het parkeren naar de randen te verschuiven waardoor de Delftse Hout autoluw en groener wordt. Uit een recent uitgevoerde studie van Goudappel Coffeng, waarin onderzoek is gedaan naar de interne en externe ontsluiting van de Delftse Hout, is gebleken dat het niet wenselijk om alle parkeerplaatsen te verplaatsen naar de hoofdentrees. Deze afweging - om niet alle parkeervakken naar de randen te verplaatsen - is gemaakt om de bereikbaarheid van de aanwezige functies te kunnen blijven waarborgen. Afhankelijk van de functie wordt t.z.t. bepaald in hoeverre parkeerplaatsen meer naar de randen verplaatst kunnen worden. Aangezien nog niet bekend is welke parkeerplaatsen verplaatst zullen worden, zijn de bestaande parkeerplaatsen op de verbeelding weergegeven.

B.14.4 Op de Korftlaan ligt de bestemming Groen, Aan 't Verlaat/Tweemolentjesvaart heeft de bestemming Natuur. Aan de Noordeindseweg zijn er verschillende bestemmingen, waaronder Natuur, Groen, Recreatie en Agrarisch met waarden. Deze bestemmingen hebben als behoud en herstel van natuurwaarden als uitgangspunt. Het versterken van groene vingers vormt hier een onderdeel van. Binnen deze bestemmingen is het versterken van groene vingers afdoende gewaarborgd.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

## B.15

---

<sup>3</sup> Gebiedsvisie Delftse Hout (2008), pagina 33

### Samenvatting

Indiener constateert dat er in het bestemmingsplan geen grote wijzigingen zijn opgenomen die tot aantasting van natuurwaarden leiden. Verder is indiener van mening dat, indien de gebiedsvisie niet vertaald wordt in het bestemmingsplan, de gebiedsvisie kan worden ingetrokken.

### Antwoord

Indiener constateert terecht dat er in het bestemmingsplan geen grote wijzigingen zijn opgenomen die zullen leiden tot aantasting van de natuurwaarden. De gebiedsvisie is geen eindplan, maar biedt een kompas voor de toekomst. De gebiedsvisie mondt uit in een strategisch ontwikkelprogramma voor de komende jaren<sup>4</sup>. Zij dient als leidraad bij de inrichting van de Delftse Hout. Hierdoor is het bestemmingsplan niet een één op één vertaling van de gebiedsvisie.

### Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

---

<sup>4</sup> Gebiedsvisie Delftse Hout (2008), pagina 9.

## Onderdeel C: mondelinge inspraakreacties<sup>5</sup>

### C.1

#### Samenvatting

Op de verbeelding loopt de bestemming Groen over de huidige bebouwing van Xotus heen. De plannen die indiener heeft voor het Xotusterrein beslaan het hele pand. Hierdoor passen de plannen van indiener niet in het voorontwerpbestemmingsplan. Verder is een tweede dienstwoning met bestemming Wonen niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De bestemming van de dienstwoning zou wonen moeten zijn. De groenstrook rondom Xotus zou ruimer moeten zijn, zodat er meer mogelijkheden zijn om de groenstrook naar eigen inzicht in te richten. Verder meent de indiener dat de maximale bouwhoogte van het Xotus-pand 18 meter zou moeten zijn. Dit sluit beter aan bij de bouwhoogte van de gebouwen aan de oostzijde van de Kleveringweg, waar de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt.

#### Antwoord

De wijze van bestemmen van het Xotus-terrein is na intensief en langdurig overleg tussen het gemeentebestuur en de eigenaar tot stand gekomen. Indien een bouwplan voldoende concreet is en past binnen het beleid van de gemeente, kan het meegenomen worden in een bestemmingsplanprocedure. Of de gronden in eigendom zijn van de gemeente of van derden is hierbij van doorslaggevend belang. Indien de gronden in eigendom zijn van derden, dan geldt de voorwaarde dat het bouwplan moet zijn ingediend door de eigenaar of de toekomstige eigenaar. Of een partij de toekomstige eigenaar zal zijn moet blijken uit overgelegde stukken. Er zijn geen stukken overgelegd waaruit blijkt dat de eigenaar en indiener in gesprek zijn met elkaar over de verkoop van de gronden. In dit stadium kan het bouwplan van indiener niet worden betrokken bij het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

### C.2

#### Samenvatting

C.2.1 De voormalige vuilstort heeft in het voorontwerp de bestemming Groen. De indieners zijn van mening dat deze gewijzigd moet worden in de bestemming Natuur. De vuilstort mag namelijk niet geroerd worden, anders komen er giftige stoffen vrij. Dit kan wel gebeuren als er de bestemming Groen op de voormalige vuilstort ligt, aangezien binnen de bestemming Groen wel geroerd mag worden in de grond.

C.2.2 Indiener is tevens van mening dat de Gebiedsvisie voor wat betreft de natuur niet goed terug is vertaald in het voorontwerp. In de Gebiedsvisie wordt meer waarde gehecht aan natuur dan in het voorontwerp.

C.2.3 Ook met betrekking tot parkeren is er geen juiste vertaling van de Gebiedsvisie gegeven in het voorontwerp. De gebiedsvisie spreekt van een concentratie van parkeerplaatsen langs de A13 en geen parkeerplaatsen in het verdere gebied. In het voorontwerp bevinden zich parkeerplaatsen rondom de plas.

C.2.4 In het hele gebied rondom de plas komen bijzondere bomen voor en niet alleen in de Hertenkamp. Verder komen er meer soorten exoten voor in het plangebied, dan benoemd in het bestemmingsplan.

C.2.5 Verder zijn indieners van mening dat grootschalige recreatieve voorzieningen op of rond de plas niet bestemd moeten worden in het bestemmingsplan.

C.2.6 Tot slot is indiener van mening dat de waterkwaliteit een beheerskwesitie is en derhalve niet thuishoort in het bestemmingsplan.

---

<sup>5</sup> Er wordt geen kaart opgenomen met daarop aangegeven de locatie van de insprekers, aangezien de naw-gegevens beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens.

Antwoord

C.2.1 Op de voormalige vuilstort ligt, in het vigerende bestemmingsplan, de bestemming Recreatieve doeleinden, openluchtvoorzieningen. Hier vinden vormen van recreatie plaats, zoals mountainbiken. Binnen de bestemming Natuur is een dergelijke vorm van recreatie niet gewenst. Of er geroerd mag worden in de grond is niet afhankelijk van de bestemming, maar is afhankelijk van de uitkomsten van de bodemkundige beoordeling, die altijd voorafgaand plaatsvindt. Zie ook antwoord B.14.1.

C.2.2 In de Gebiedsvisie is aangegeven dat er zoveel mogelijk wordt gestreefd om de karakteristieken van het gebied te versterken. De te behouden natuurwaarden zijn niet alleen terug te vinden in de bestemming 'Natuur', maar ook in de bestemmingen Groen en Water, waarin ecologische verbindingzones zijn opgenomen. Verder zijn de natuurwaarden ook gewaarborgd in de bestemmingen Agrarisch met waarden en Recreatie, waarin behoud en herstel van natuurwaarden specifiek zijn benoemd. Verder zal naar aanleiding van verschillende inspraakreacties de bestemming van het Arboretum/Heemtuin gewijzigd worden in Natuur. Gelet hierop is het behoud en herstel van natuurwaarden afdoende gewaarborgd in het bestemmingsplan.

C.2.3 Zie antwoord B.14.3.

C.2.4 De lijst met flora en fauna zal worden aangepast en worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

C.2.5 Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt in beginsel uitgegaan van de bestaande bestemmingen. Er zijn in het bestemmingsplan vooralsnog geen nieuwe grootschalige recreatieve functies op of rond de plas opgenomen. Zie ook antwoord B.2.1.

C.2.6 Waterkwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van beheer. Maar een ander belangrijk element is een goede waterstructuur. De gemeente probeert de waterkwaliteit verder te verbeteren door verbetering van de waterstructuur. De structuur is wel van belang in een bestemmingsplan, de daaraan gekoppelde waterkwaliteit is daarom ook benoemd in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

### C.3

Samenvatting

Het Tennispark De Delftse Hout heeft plannen om het tennispark uit te breiden met twee tennisbanen. Indieners willen graag dat de bestemming Groen dat naast het tennispark ligt dusdanig gewijzigd wordt zodat deze uitbreiding op grond van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt kan worden.

Antwoord

Het tennispark vraagt een bestemmingswijziging voor gronden die niet haar eigendom zijn. Aankoop of overdracht van grond maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure.

Daarnaast is de groene strook langs de tennisbaan ecologisch kerngebied en van grote waarde voor de verbinding van de Delftse Hout met omliggende wijken. Ontwikkelingen, zoals het mogelijk maken van twee tennisbanen, kunnen alleen worden toegestaan indien er geen alternatieven mogelijk zijn en de ontwikkeling van groot maatschappelijk belang is. Vanuit het behoud van de ecologische waarden in het gebied is een dergelijke ontwikkeling niet gewenst.

Ook vanuit recreatief oogpunt (gebiedsvisie Delftse Hout) is het toevoegen van twee tennisbanen in de bestemming Groen niet gewenst. Uitgangspunt is het verminderen van afgesloten terreinen in het gebied, daarbij is dit gebied als extensief gekenmerkt.

Tevens wordt er gestreefd naar aanvullende/versterkende activiteiten in het gebied, een dergelijke uitbreiding faciliteert geen nieuwe doelgroepen.  
Wel is het vlak met functieaanduiding tennisbaan verruimd, binnen dit bouwvlak kan gekeken worden naar een inpassing van de voorgenomen aanleg van tennisbanen.

#### Conclusie

Deze reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.